LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - būves
Rīga, Viršu iela 15A
Kadastra nr. 0100 571 0352
Novērtējums.

Nr. 2025/01/E5/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovska

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - centrālā siltuma punkta (būves kadastra apzīmējums Nr. 001)., kadastra nr.0100 571 0352, kas atrodas Rīgā, Viršu ielā 15A, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - centrālā siltuma punkta (būves kadastra apzīmējums Nr. 001)., kadastra nr.0100 571 0352, kas atrodas Rīgā, Viršu ielā 15A, 2025. gada 3. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

79 800EUR (septiņdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums ir izmantojams pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēliem. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs"

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 3
3. FOTOATTĒLI 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 7
5.1. Tirgus vērtības definīcija 7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 8
5.3. Labākais izmantošanas veids 8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 13
5.6. Vērtēšanas pieejas 13
6. Tirgus vērtības aprēķins 14
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 14
6.2. Ienākumu pieeja 17
7. Rezultātu paziņošana 19
8.Apliecinājums 19

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

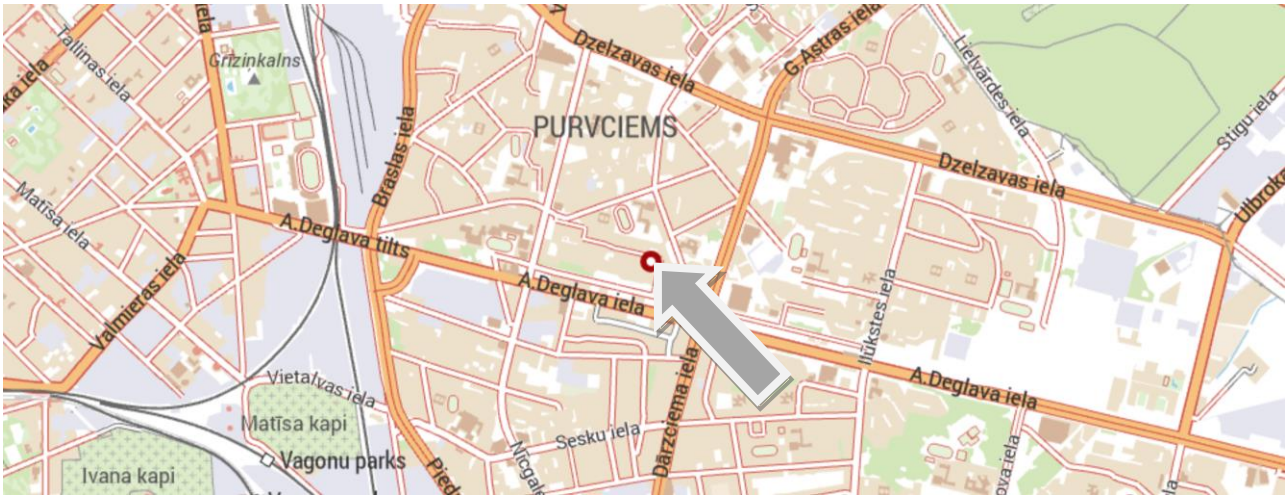
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

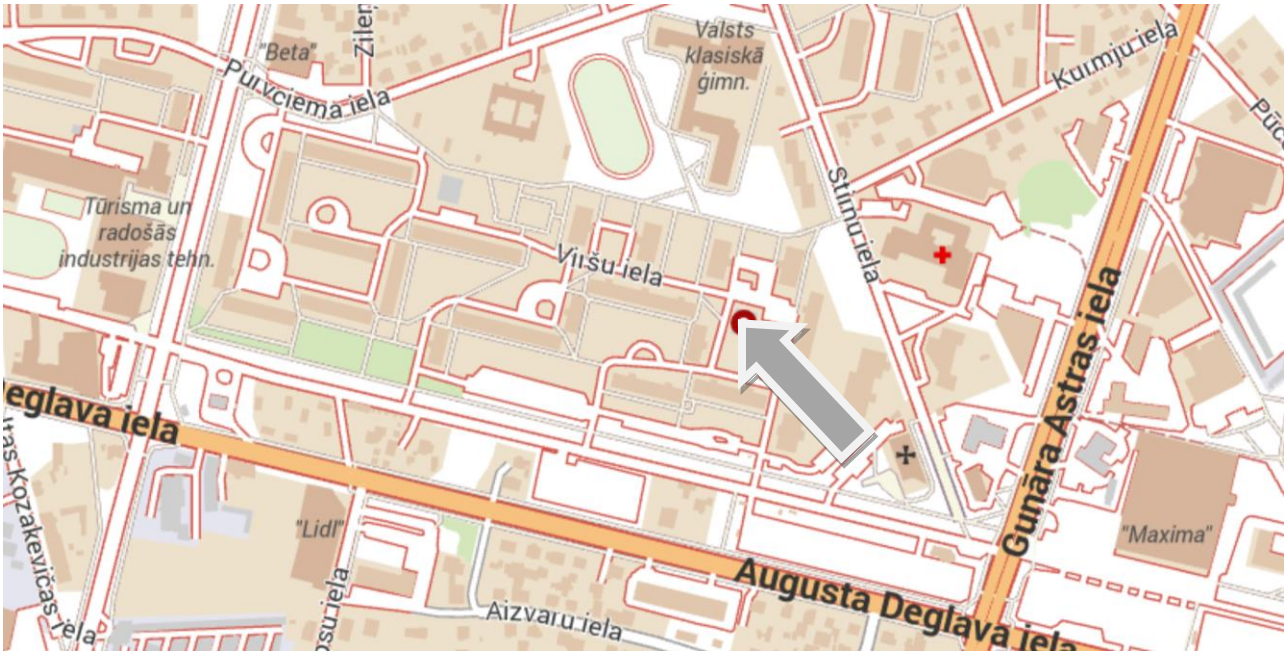
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	nekustamā īpašuma - centrālā siltuma punkta (būves kadastra apzīmējums Nr. 001)., kadastra nr.0100 571 0352, kas atrodas Rīgā, Viršu ielā 15A.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 3. janvāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Jolanta Šubrovska.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**79 800EUR** (septiņdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VIRGINIJUS MIĻEŠKO.
Kadastra nr.	0100 571 0352.
Būve	Centrālais siltuma punkts (kadastra apz.0100 071 0074 001) ar platību 649.3m^2.
Zemes gabals	Nav īpašumā. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgā, Stirnu ielā , kadastra numurs 0100 071 0074, nodalījuma Nr. 6736. Zemes gabala platība – 18961m^2. Kadastrālā vērtība – 1046698EUR.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Apgrūtinājums par labu RĪGAS SILTUMS, Akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003286750: siltumtīkli Dn200mm un Dn150mm ar kopējo garumu 51m. Kopējā siltumtīklu aizsargjoslas platība 113 kvm. Pamats: 2006. gada 13. novembra pirkuma - pārdevuma līgums. /Zemesgrāmatas dati/
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres/nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 3. janvāris,
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI

Pagalms.

Centrālais siltuma punkts (kadastra apz.0100 071 0074 001).

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Rīgas daļā Purvciems, Viršu ielā 15A. Blakus ir izvietotas dzīvokļu mājas. Visi infrastruktūras (veikali, DUS, Skola u.c.) objekti ir novietoti 100m-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

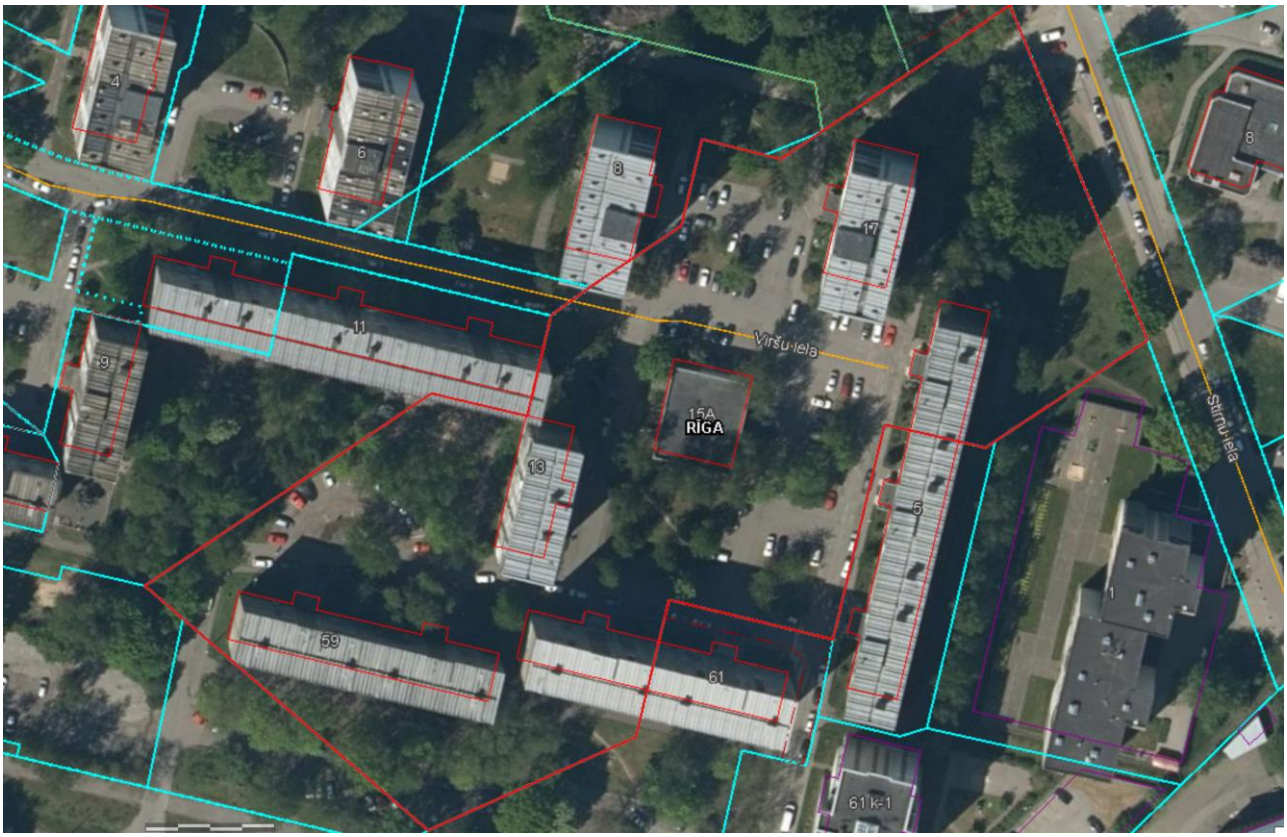
4.2.1. Zemesgabala raksturojums

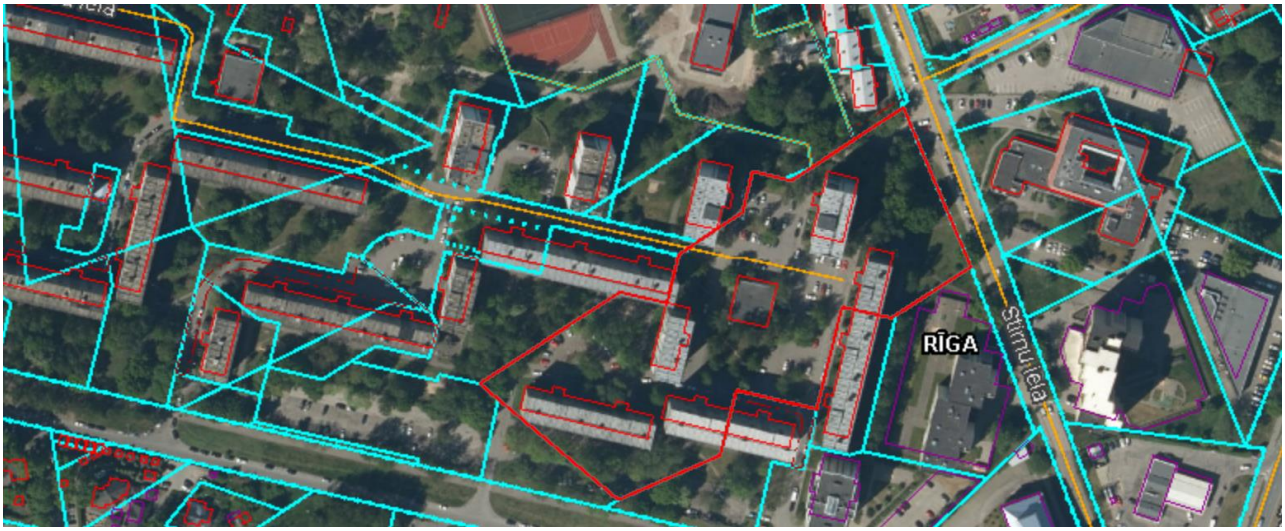
Nav īpašumā.

Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Rīgā, Stirnu ielā , kadastra numurs 0100 071 0074, nodalījuma Nr. 6736.Zemes gabala platība – 18961m^2. Kadastrālā vērtība – 1046698EUR.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piekļūšana – pa asfalta seguma ceļu.





/kadastra dati/

4.2.1.1. Apbūves raksturojums

Centrālais siltuma punkts (kadastra apz.0100 071 0074 001) ar platību 649.3m^2.	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Dzelzsbetona paneļi
pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
jumts	Cits neklasificēts materiāls
stāvu skaits ēkā	1+pagrabs
ārdurvis	Veramas/slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī (2017.g.)
Vērtējamās ēkas kopējā platība	649.3m^2 (VZD dati) Pagrabs – 316m^2 t.sk.
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
apkure	Vietējā tipa (elektriskā) - pieņēmums

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1980g. Ēkas pieņemšanas ekspluatācijā laiks – 1980.g.

Galvenais lietošanas veids:1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas

Ēka ir ķieģeļu tipa ēka, kuras fasādi veido dekoratīvā apmetuma un ķieģeļu apdare. Tika konstatētas ēkas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi.

Tā kā ēkas iekštelpas nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums: (VZD dati)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	252.7	-
2	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	42.4	-
3	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	12.7	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	4.4	-
5	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	1.2	-
6	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	16.3	-
7	Mazgātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	2.6	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.6	-	-	1.0	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	22.5	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	150.3	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	135.3	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.75	2.75	2.75	1.6	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	3.8	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	2.5	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma , katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas*

darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

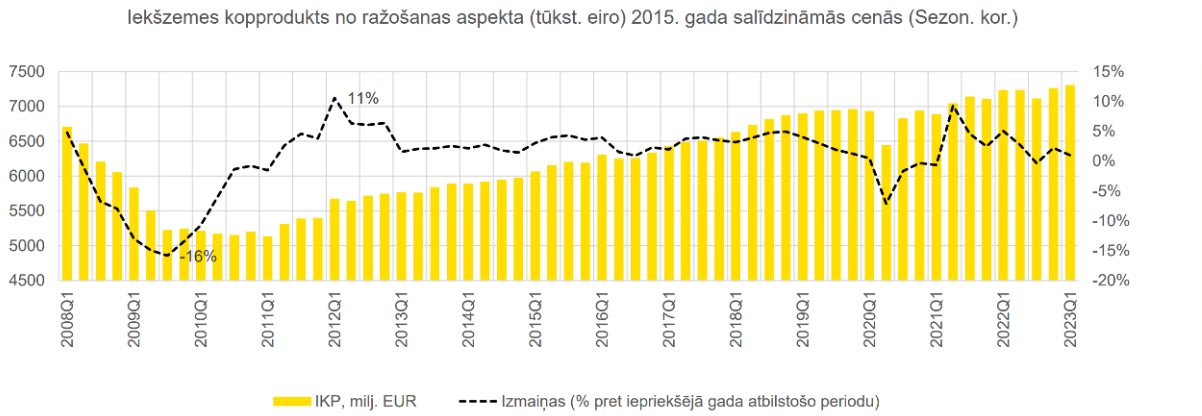
5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **komerciāla ēka (tirdzniecības/noliktavas/ražošanas vai citām vajadzībām).**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.



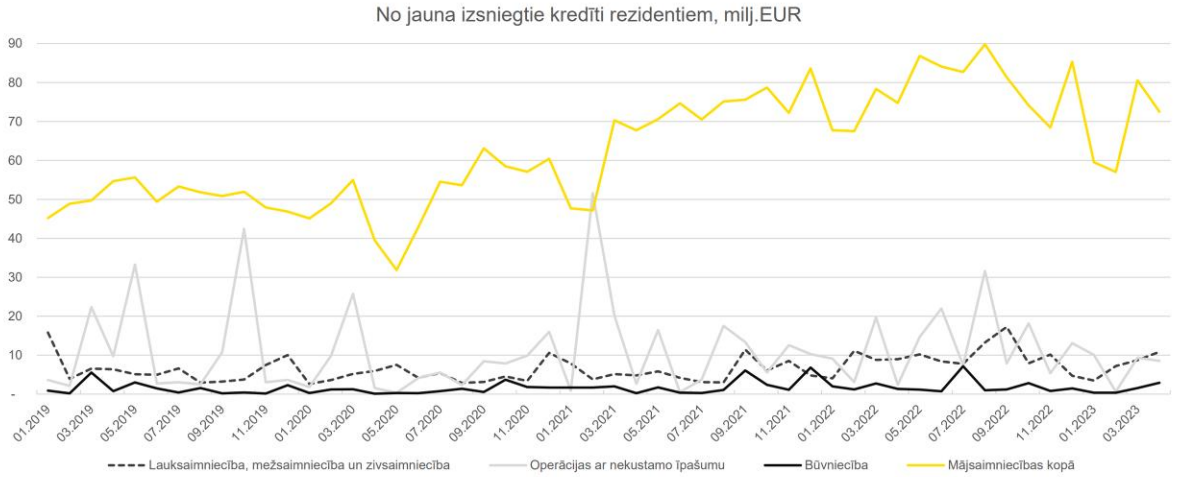
Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzinājumā ar 2022. gada 1. ceturksni **pieauga par 0,7 %.** Šo kāpumu galvenokārt noteica 1,2% pieaugums pakalpojumu sektorā. No otras puses, apstrādes rūpniecībā bija vērojams neliels samazinājums par 0,1%.

Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts ievērojams pieaugums** par 17,0 %. Pieaugums bija vērojams visās trijās būvniecības nozares apakšnozarēs. Šīs pozitīvās tendences liecina par ievērojamu būvniecības nozares atveseļošanos pēc ilgstoša lejupslīdes perioda.

Faktiskajās cenās 2023. gada 1. ceturksnī **IKP bija 9 148,7 milj. EUR**.

Datu avots: CSP

4 VISPĀRĒJS EKONOMIKAS RAKSTUROJUMS

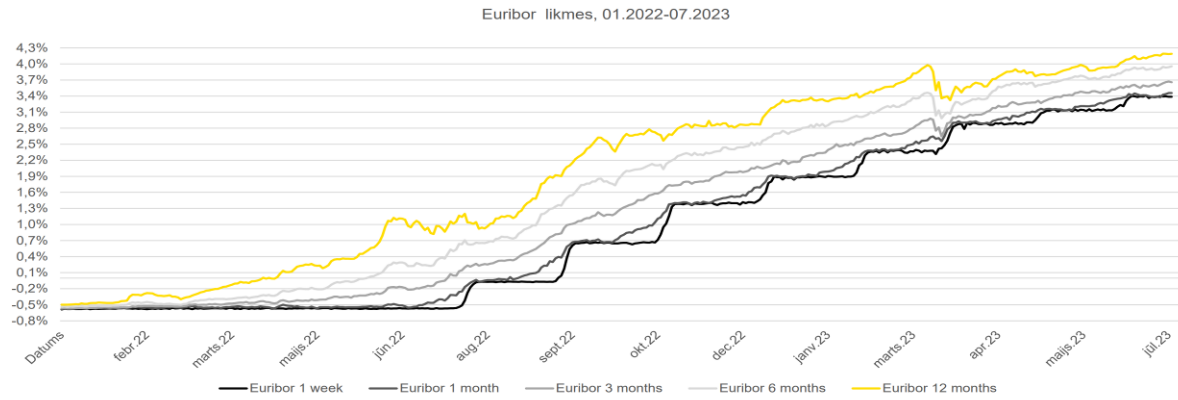


- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz nesenajām pozitīvajām tendencēm kreditēšanā, joprojām **samazinās** uzņēmumu un mājsaimniecību **interese par kredītiem**.
- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:

— Latvijā 2x;
— Igaunijā 2,2x;
— Lietuvā 1,7x.

Datu avots: Latvijas Banka, CSP

5 VISPĀRĒJS EKONOMIKAS RAKSTUROJUMS



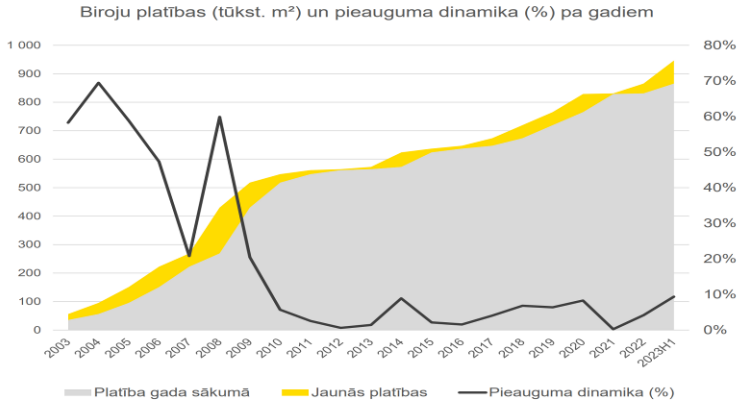
- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%,** taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4%** slieksnis tika pārkāpts.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

Datu avots: Euribor rates, ECB

BIROJU PLATĪBAS

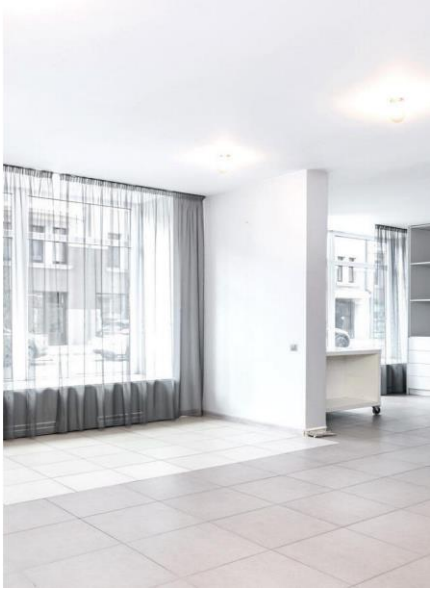
11



- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvapjomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

BIROJU PLATĪBAS

13



BIROJU PLATĪBAS

14

Centrālais darījumu rajons (CBD)
- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni : Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas
- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcils interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

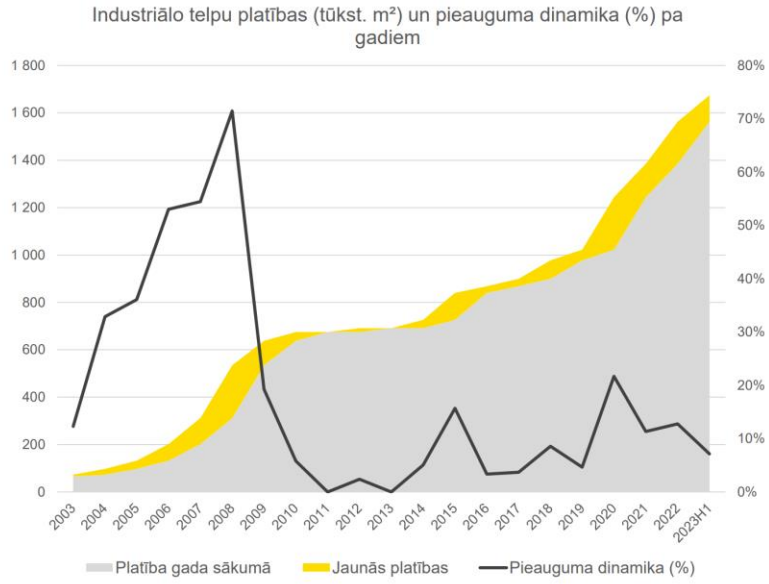
B1 klases biroji
- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

B2 klases biroji
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji
- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

16



- Zivju pārstrādes uzņēmums SIA Syfud, kas darbojas ar preču zīmi Port Lite, ir paziņojis par ievērojamām investīcijām 6 miljonu eiro apmērā modernas zivju pārstrādes rūpnīcas būvniecībai **Liepājā**. Plānots, ka jaunā ražotne tiks pabeigta un sāks darboties līdz 2023. gada vasarai, palielinot uzņēmuma ražošanas jaudu.
- Baltic Electro Company ir vērienīgi plāni ieguldīt 8 miljonus eiro vairumtirdzniecības un loģistikas centra izveidē **Dreiliņu mikrorajonā**.
- Attīstītājs "Piche" tuvākajā laikā plāno sākt divu industriālo parku ēku celtniecību lidostas apkaimē, kurās plānots ieguldīt ap 25 miljoniem eiro, **"Green Park III" otro ēku** un industriālā parka **"Lidostas parks III" otro ēku**.
- Schneider Electric īsteno nozīmīgu paplašināšanās iniciatīvu, būvējot piebūvi esošajai **rūpnīcai Rīgā**. Šis vērienīgais projekts faktiski dubultos rūpnīcas platību. Jaunās piebūves platība būs 20 000 kvadrātmetri, un to plānots pabeigt jau šā gada beigās.
- Metālapstrādes uzņēmums ICS Steel līdz gada beigām plāno izveidot jaunu ražotni **Liepājā, Meldru ielā.**

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

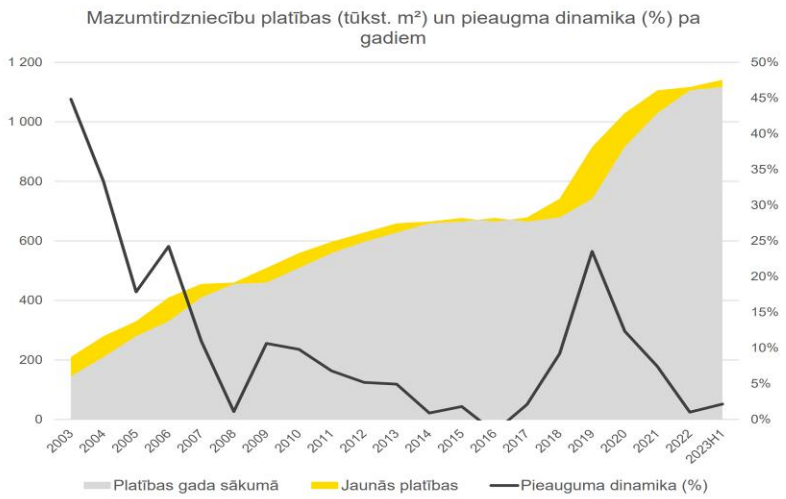
18

A klases noliktavas
- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar lieliskiem transporta savienojumiem.

B klases noliktavas
- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina ar vienkāršākām noliktavu vajadzībām;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās vietās.

MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

20



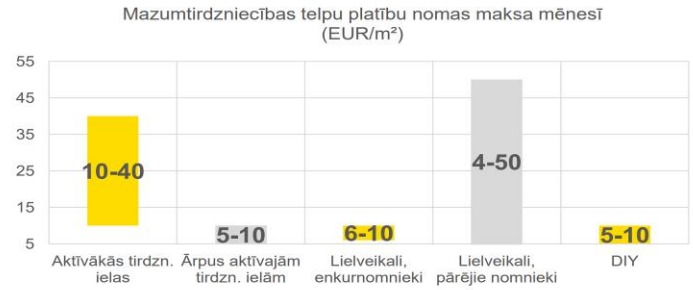
- SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

- Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalnciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtējo vidi. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas** Lidl metropoles koncepta veikalā ar blakus esošo ātrās ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījumu apjoms ir nedaudz vairāk kā 14 miljoni eiro.

- **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietojumu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tikšot atvērti arī Ķengaragā, **Maskavas ielā,** un **Dobeles šosejā,** Jelgavā.

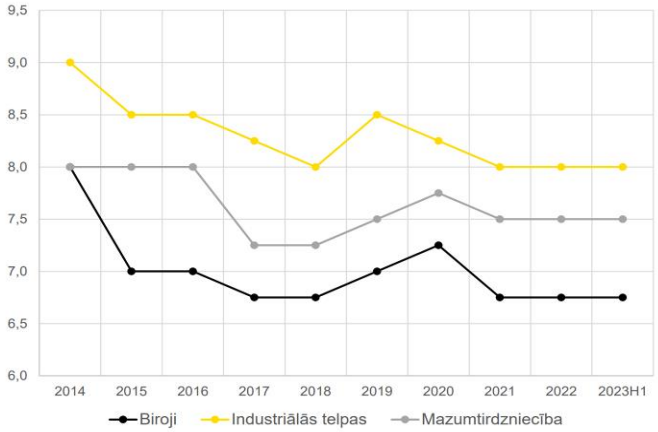
MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

23



IENESĪGUMA LIKMES

25

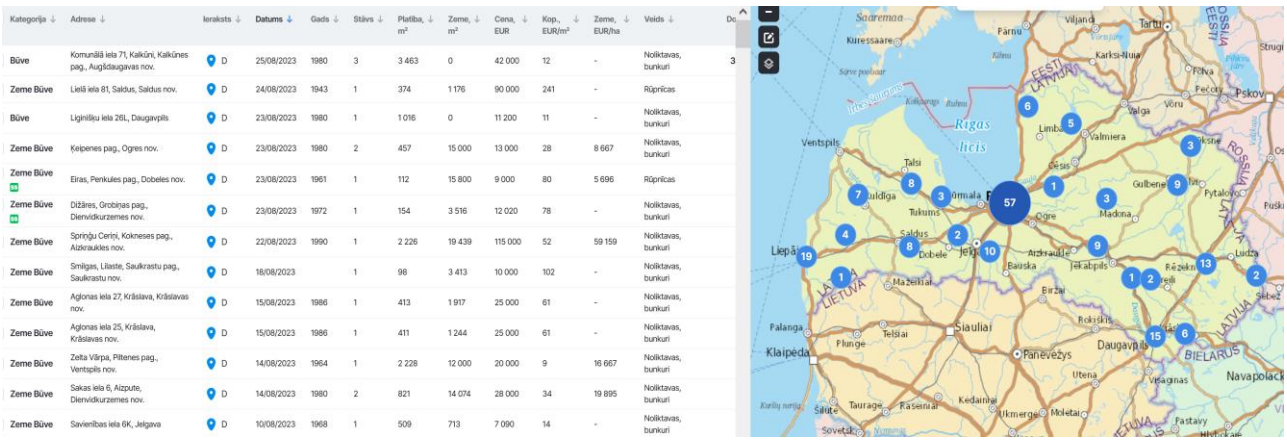


Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latio* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Piedāvājums un darījumi ir diezgan maz, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa ēkām svārstās no 200EUR/m^2-1200EUR/m^2 atkarībā no atrašanās vietas, platības, apdares, projekta, komunikācijām, platības un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Latvijā ar ražošanas/noliktavas ēkām vai to daļām ir veikti 465 darījumi:



Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	Do
Būve	Komunālā iela 71, Kalkūni, Kalkūnes pag., Augšdaugavas nov.	D	25/08/2023	1980	3	3 463	0	42 000	12	-	Noliktavas, bunkuri	3
Zeme Būve	Lielā iela 81, Saldus, Saldus nov.	D	24/08/2023	1943	1	374	1 176	90 000	241	-	Rūpnīcas	
Būve	Liginišķu iela 26L, Daugavpils	D	23/08/2023	1980	1	1 016	0	11 200	11	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Ķeipenes pag., Ogres nov.	D	23/08/2023	1980	2	457	15 000	13 000	28	8 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Eiras, Penkules pag., Dobeles nov.	D	23/08/2023	1961	1	112	15 800	9 000	80	5 696	Rūpnīcas	
Zeme Būve	Dižāres, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.	D	23/08/2023	1972	1	154	3 516	12 020	78	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Spriņģu Ceriņi, Kokneses pag., Aizkraukles nov.	D	22/08/2023	1990	1	2 226	19 439	115 000	52	59 159	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Smilgas, Liāste, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/08/2023		1	98	3 413	10 000	102	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 27, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	413	1 917	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Aglonas iela 25, Krāslava, Krāslavas nov.	D	15/08/2023	1986	1	411	1 244	25 000	61	-	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Zelta Vārpa, Piltenes pag., Ventspils nov.	D	14/08/2023	1964	1	2 228	12 000	20 000	9	16 667	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Sakas iela 6, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.	D	14/08/2023	1980	2	821	14 074	28 000	34	19 895	Noliktavas, bunkuri	
Zeme Būve	Savienības iela 6K, Jelgava	D	10/08/2023	1968	1	509	713	7 090	14	-	Noliktavas, bunkuri	

Cenubanka.lv

Nomas tirgus salīdzinoši zems, nomas maksas vecos angāros vidēji ir robežās no 1.5-3,5EUR/m^2, industriālās zonās atjaunotām telpām nomas maksas ir no 3-4,5EUR/m^2 un jauni būvētām A klases noliktavu telpās robežās no 4-6EUR/m^2. Piedāvājums servisa ēkām ir salīdzinoši neliels, nomas maksas Rīgā ir robežās no 4-11EUR/m^2.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- pieprasīta ēkas platības;
- piekļūšanas iespējas;
- ēkas vizuālais tēls.
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- zemesgabals zem ēkas nav īpašumā.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā- kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja un ienākumu pieeja*.

6. Tirgus vērtības aprēķins

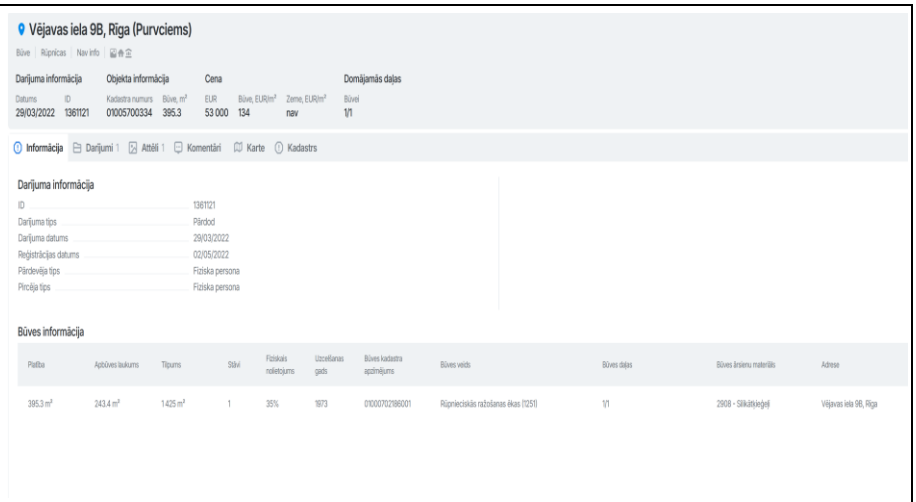
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

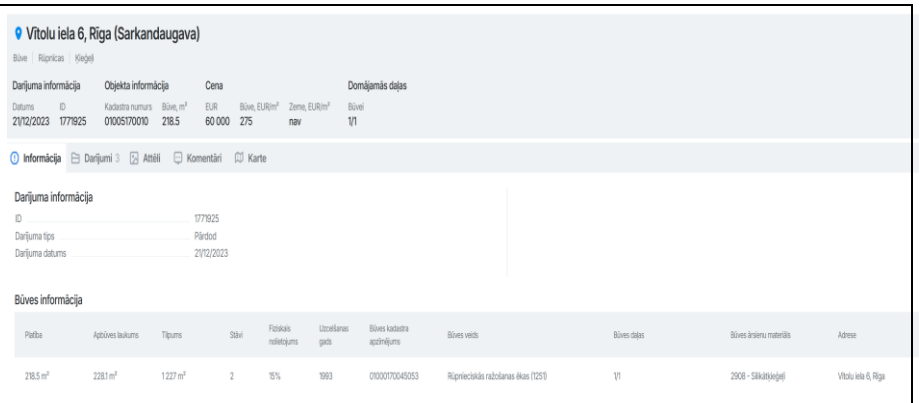
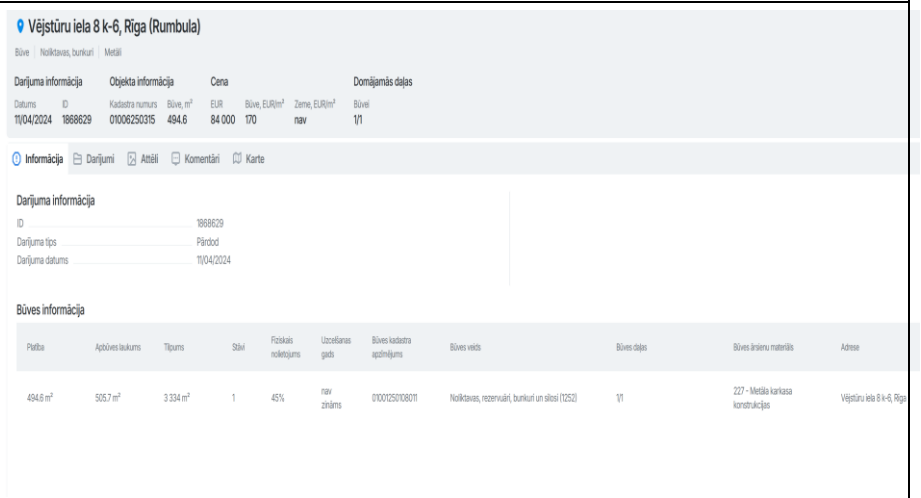
Aprēķinu pamatā tiek ņemta ēkas iekštelpu platība ar 30% pagraba telpu ietekmi.

Vērtējamās ēkas kopējā platība	649.3m^2 (VZD dati) Pagrabs – 316m^2 t.sk.

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 428.1m^2.

Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Rīga, Vējavas iela 9B. Ēkas platība-395.3m^2. Zemesgabala platība –0m^2. 1973.g. Darījums 03.2022 par 53 000EUR. Avots: www.cenubanka.lv	 Vējavas iela 9B, Rīga (Purvciems) Darījuma informācija: Datums 29/03/2022; ID 1361121 Objekta informācija: Kadastra numurs 01005700334; Būve, m² 395.3 Cena: EUR 53 000; Būve, EUR/m² 134; Zeme, EUR/m² nav Domājamās daļas: Būvei 1/1 Informācija | Darījumi 1 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | Kadastrs Darījuma informācija ID 1361121 Darījuma tips Pārdod Darījuma datums 29/03/2022 Reģistrācijas datums 02/05/2022 Pārdevēja tips Fiziska persona Pircēja tips Fiziska persona Būves informācija Platība 395.3 m²; Apbūves laukums 243.4 m²; Tilpums 1 425 m³; Stāvi 1; Fiziskais nolietojums 35%; Uzceltāmas gads 1973; Būves kadastra apzīmējums 01000702186001; Būves veids Rūpnieciskās ražošanas ēkas (1251); Būves daļas 1/1; Būves ārsienu materiāls 290B - Silikātķieģeļi; Adrese Vējavas iela 9B, Rīga

Īpašums 2. Rīga, Vītolu iela 6. Platība-218.5m^2 Zemesgabala platība – nav īpašumā. 1993.g. Darījums 12.2023 par 60 000EUR. Avots: www.cenubanka.lv	 Vītolu iela 6, Rīga (Sarkandaugava) Darījuma informācija: Datums 21/12/2023, ID 1771925 Objekta informācija: Kadastra numurs 01005170010, Būve, m² 218.5 Cena: EUR 60 000, Būve, EUR/m² 275, Zeme, EUR/m² nav Domājamās daļas: Būvei 1/1 Darījuma informācija: ID 1771925; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 21/12/2023 Būves informācija: Platība 218.5 m²; Apbūves laukums 228.1 m²; Tilpums 1 227 m²; Stāvi 2; Fiziskais nolietojums 15%; Uzcelšanas gads 1993; Būves kadastra apzīmējums 01000170045053; Būves veids Rūpnieciskās ražošanas ēkas (1251); Būves daļas 1/1; Būves ārsienu materiāls 2908 - Silikātķieģeļi; Adrese Vītolu iela 6, Rīga
Īpašums 3. Rīga, Vējstūru iela 8 k-6. Platība-494.6m^2 Zemesgabala platība – nav īpašumā. Darījums 04.2024 par 84 000EUR. Avots: www.cenubanka.lv	 Vējstūru iela 8 k-6, Rīga (Rumbula) Darījuma informācija: Datums 11/04/2024, ID 1868629 Objekta informācija: Kadastra numurs 01006250315, Būve, m² 494.6 Cena: EUR 84 000, Būve, EUR/m² 170, Zeme, EUR/m² nav Domājamās daļas: Būvei 1/1 Darījuma informācija: ID 1868629; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 11/04/2024 Būves informācija: Platība 494.6 m²; Apbūves laukums 505.7 m²; Tilpums 3 334 m²; Stāvi 1; Fiziskais nolietojums 45%; Uzcelšanas gads nav zināms; Būves kadastra apzīmējums 01001250108011; Būves veids Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi (1252); Būves daļas 1/1; Būves ārsienu materiāls 227 - Metāla karkasa konstrukcijas; Adrese Vējstūru iela 8 k-6, Rīga

	Īpašums Nr.1		**Īpašums Nr.2**		**Īpašums Nr.3**	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	53000		60000		84000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	53000		60000		84000	
telpu kopējā platība, m^2	395,3		218,5		494,6	
zemesgabala platība, m2						
telpu kopējās platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	134,08		274,60		169,83	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	10%	16,98
infrastruktūra	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas fasādes tehniskais stāvoklis	20%	26,82	5%	13,73	15%	25,48
Telpu tehniskais stāvoklis	15%	20,11	0%	0,00	0%	0,00
Telpu platība	0%	0,00	-10%	-27,46	3%	5,10
zemesgabals tā lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstrukcijas veids	0%	0,00	0%	0,00	10%	16,98
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*35%*	*46,93*	*-5%*	*-13,73*	*38%*	*64,54*
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**181,00**		**260,87**		**234,37**	
Salīdzināmo telpu kopējās platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**225,41**					
Vērtējamo telpu platība, m2	**428,1**					
Zemesgabala platība, m2						
Tirgus vērtība, EUR	**96500**					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	**96000**					

6.2. Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

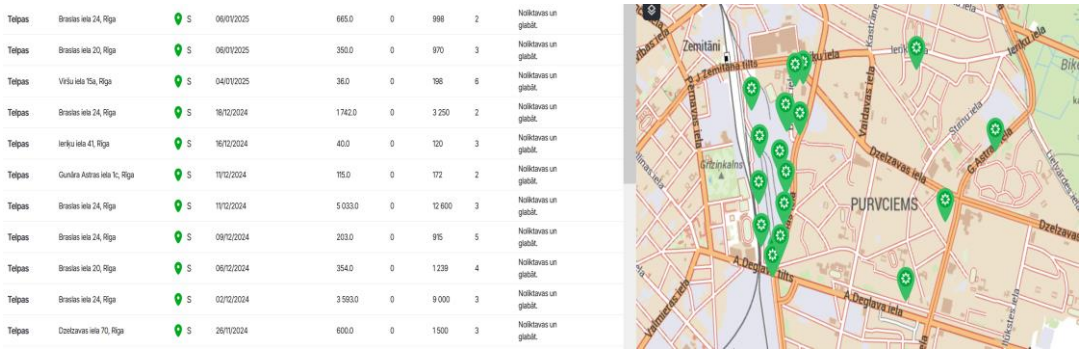
- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

kadastrālā vērtība	23 561EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	353EUR (noapaļojot)

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 10% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām ēkām un ņemot vērā esošo objektu tiek noteikta

  Pirmajam stāvam - 4EUR/m^2; -1 stāvam – 2EUR/m^2.

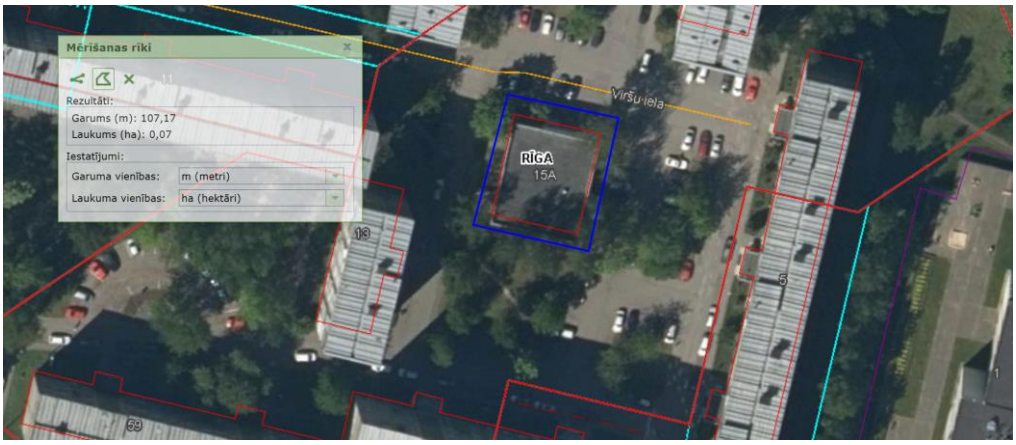
  Nomas maksas monitorings apkārtnē:



Telpas	Brasas iela 24, Rīga	S	06/01/2025	665.0	0	998	2	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 20, Rīga	S	06/01/2025	350.0	0	870	3	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Viršu iela 15a, Rīga	S	04/01/2025	36.0	0	198	6	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 24, Rīga	S	18/12/2024	1 742.0	0	3 250	2	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Ierīku iela 41, Rīga	S	16/12/2024	40.0	0	120	3	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Gunāra Astras iela 1c, Rīga	S	11/12/2024	115.0	0	172	2	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 24, Rīga	S	11/12/2024	5 033.0	0	12 600	3	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 24, Rīga	S	09/12/2024	203.0	0	915	5	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 20, Rīga	S	06/12/2024	354.0	0	1 239	4	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Brasas iela 24, Rīga	S	02/12/2024	3 593.0	0	9 000	3	Nosiltavas un glabāt.
Telpas	Dzelzavas iela 70, Rīga	S	26/11/2024	600.0	0	1 500	3	Nosiltavas un glabāt.

www.cenubanka/arhīvs

- Tā kā zeme zem ēkas nav īpašumā, tiek paredzēta piespiedu noma, potenciāli funkcionāli saistītai zemes daļai:



Aptuvenā piesaistāmā zemes daļa tiek noteikta 700m^2.

Zemes gabala platība – 18961m^2. Kadastrālā vērtība – 1046698EUR.

Matemātiskā kadastrālā vērtība – 38642EUR

Ņemot vērā pieņemto likumu par piespiedu nomu:

https://likumi.lv/ta/id/75530-par-atjaunota-latvijas-republikas-1937gada-civillikuma-ievada-mantojuma-tiesibu-un-lietu-tiesibu-dalas-speka-stasanas-laiku-un-piemerosanas-kartibu:

Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Lietošanas maksa ir maksājama par katru ceturksni uz priekšu, ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks nevienojas citādi. Pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par attiecīgo laiku atkrīt, ja zemes lietošanas tiesības nav bijis iespējams izmantot nepārvaramas varas dēļ.

Ja būve ir kopīpašumā un ir iestājies parādnieka nokavējums lietošanas maksas samaksai, būves īpašnieks sedz zaudējumus un citas papildu izmaksas par saistības kopdalībnieku noskaidrošanu, saistības daļu noteikšanu un paziņošanu parādniekam. Būves īpašnieks var prasīt samazināt pieprasītos zaudējumus un izmaksas tādā apmērā, kādā zemes īpašnieks varēja tās novērst, ievērojot pienācīgu rūpību.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, un būves īpašnieks un zemes īpašnieks par to nav vienojušies, līdz prasības celšanai tiesā uzskatāms, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve. Šāds pieņēmums nav piemērojams, ja ir acīmredzami skaidrs, ka visa zemes vienība nevar būt nepieciešama būves ekspluatācijai.

Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā publiska persona īsteno zemes likumiskās lietošanas attiecības, un gadījumus, kuros publiska persona kā zemes īpašnieks vienojas par mazāku maksu, nekā likumā paredzēta, ar noteiktām būvju īpašnieku grupām vai dažādas klasifikācijas būvju īpašniekiem saskaņā ar šā panta otro daļu.

Prasījumi par likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu un ar to saistītajiem blakus prasījumiem noilgst triju gadu laikā.

(30.09.2021. likuma redakcija, kas stājas spēkā 29.10.2021. Pants stājas spēkā 01.01.2022. Sk. 42. pantu)

Attiecīgi no 01.2022 stājas spēkā, 4% no piesaistāmā zemesgabala kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas spriedumu ir atcelts no 2024. gada 1.jūliju, bet tā kā nav izveidots jauns regulējums, par pamatu aprēķinos tiek ņemts šis. Piesaistes plāni, nomas līgumi, apgrūtinājumu plāni netika piestādīti.

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 600EUR/gadā, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Komunālie maksājumi brīvajā periodā netiek rēķināti, jo tiek pieņemts, ka tos var regulēt pēc patēriņa un ja nepieciešams atslēgt.

Aprēķins:

	1	2	2
	1.gads	**2.gads**	**Pēcperiods**
Ienākumi			
Ienākums no telpu nomas pirmajā stāvā			
telpu platība, m2	333,30	333,30	333,30
nomas maksa, EUR/m2	4,00	4,00	4,00
riska un noslodzes koeficients	0,65	0,85	0,85
Gada efektīvais bruto ieņēmums	10399	13599	13599
Ienākums no telpu nomas -1.stāvā			
telpu platība, m2	316,00	316,00	316,00
nomas maksa, EUR/m2	2,00	2,00	2,00
riska un noslodzes koeficients	0,65	0,85	0,85
Gada efektīvais bruto ieņēmums	4930	6446	6446
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	15329	20045	20045
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	353	353	353
Apdrošināšana, EUR	600	600	600
Ēkas remonti, uzturēšana (20% apmērā no EBI)	3065,71	4009,01	4009,01
Zemes noma	1546,00	1546,00	1546,00
Izdevumi, kopā, EUR	5565	6508	6508
Neto nauda, EUR	9764	13537	13537
Kapitalizācijas likme			10,0%
Reversija			135370
Diskonta likme	10,0%	10,0%	10,0%
Diskonta koeficients	0,91	0,83	0,83
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	8876,23	11187,63	111876,30
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	131940,15		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	132000		

Iegūto rezultātu apkopojums:

	Aprēķinātā vērtība	Pieejas ietekmes koeficients
Ienākumu pieeja	132 000	50%
Tirgus datu salīdzinājumu pieeja	96 000	50%
Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība, EUR	114 000	

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 15%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	**34 200EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - centrālā siltuma punkta (būves kadastra apzīmējums Nr. 001)., kadastra nr.0100 571 0352, kas atrodas Rīgā, Viršu ielā 15A, 2025. gada 3. janvārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

79 800EUR (septiņdesmit deviņi tūkstoši astoņi simti eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI